



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Orust Marina



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Orust Marina med säte i Orust Kommun org.nr. 769622-9660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Orust kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orust Söbben 1:152	2018-08-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	810

Totalt 12 objekt

810

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mille Milakovic	Ordförande
Jan Swedenborg	Ledamot
Steinar Mjærum	Ledamot
Nina Salsten	Ledamot
Henrik Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nina Salsten och Steinar Mjærum.

Firman tecknas två i förening av Jan Swedenborg, Steinar Mjærum, Nina Salsten och Mille Milakovic.

Revisorer har varit: Magnus Emilsson med ersättare Susanne Andersson valda av föreningen.



Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utföres löpande av styrelsen.

Föreningen har för avsikt att upprätta en underhållsplan för att ha som stöd för genomförande av underhållet av föreningens fastighet.

Under 2023 har årsavgifterna varit oförändrade och uppgår i snitt till 674 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att avgifterna skall vara oförändrade för 2024. Föreningen har bundna lån till mitten av 2026 till förmånlig ränta. Styrelsen bevakar ränteutvecklingen för att i god tid göra eventuella justeringar av årsavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Inglasning av 2 lgh balkonger på våning 2, resp lgh har kostnadsansvar
2023	Inglasning av 1 lgh balkong på markplan, resp lgh har kostnadsansvar
2023	Byggnation av 2 st förråd hus 2 samt 3 st förråd hus 3, resp lgh har kostnadsansvar
2023	Nya brevlådor monterade
2022	Installation av Luft/luftvärmepump 1 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2021	Byte/förstärkning mittstolpe balk.räcken vån 2
2021	Diverse ommålningsarbete färgade partier
2021	Ombyggnad strandtrappa mellan Hus 2 och 3
2021	Byggnation av stödmur Hus 2
2021	Installation av Luft/luftvärmepump 5 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2021	Installation av solceller 3 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2021	Byggnad av skåp för solceller Hus 1 och 3
2021	Installation braskamin 1 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2020	Montering av laddstolpar
2020	2-års besiktning av fastighet
2020	Inglasning av 1 lgh balkong på markplan, resp lgh har kostnadsansvar
2019	Staket monterade vid 2 nivåskillnader, vid parkeringarna
2019	Installation av Luft/luftvärmepump 1 lgh, resp lgh har kostnadsansvar
2019	Ringklockor införskaffade till resp lgh
2019	Inglasning av 3 lgh balkonger på markplan, resp lgh har kostnadsansvar
2018	Utbyggnad av balkonger vån 1 och 2 hus 3, resp lgh har kostnadsansvar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inget planerat underhåll. Fastigheten är under garanti.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	358	389	292	234	269
Skuldsättning, kr/kvm	14 951	15 198	15 444	15 648	15 809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 951	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	22	23	21	22	22
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	675	721	721	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	680	682	721	729	722
Nettoomsättning, tkr	551	549	584	590	575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-291	-267	-345	-392	-367
Soliditet, %	71	71	71	71	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 340 000	0	0	31 340 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	138 375	0	40 500	178 875
S:a bundet eget kapital, kr	31 478 375	0	40 500	31 518 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 294 118	-266 661	-40 500	-1 601 279
Årets resultat, kr	-266 661	266 661	-291 437	-291 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 560 779	0	-331 937	-1 892 716
S:a eget kapital, kr	29 917 596	0	-291 437	29 626 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 560 779
Årets resultat, kr	-291 437
Reservation till underhållsfond, kr	-40 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 892 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 892 716

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	550 686	549 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 409
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		550 686	552 460
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-91 150	-59 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 650	-42 991
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-581 500	-581 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-714 300	-683 728
RÖRELSERESULTAT		-163 614	-131 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 718	2 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 541	-135 913
Övriga finansiella poster	Not 7	0	-1 521
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-127 823	-135 393
ÅRETS RESULTAT		-291 437	-266 661
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-291 437	-266 661
Reservering till fond för yttre underhåll		-40 500	-40 500
Överföring till balanserat resultat		-331 937	-307 161

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	41 166 654	41 748 154
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 166 654	41 748 154
Summa anläggningstillgångar		41 166 654	41 748 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		510 867	342 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 561	11 871
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		524 428	354 206
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	-129	1 659
<i>Summa kassa och bank</i>		-129	1 659
Summa omsättningstillgångar		724 299	555 865
SUMMA TILLGÅNGAR		41 890 953	42 304 019

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 340 000	31 340 000
Fond för yttre underhåll		178 875	138 375
Summa bundet eget kapital		31 518 875	31 478 375
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 601 279	-1 294 118
Årets resultat		-291 437	-266 661
Summa ansamlad förlust		-1 892 716	-1 560 779
Summa eget kapital		29 626 159	29 917 596
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 910 000	12 110 000
Summa långfristiga skulder		11 910 000	12 110 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		82 076	1 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	72 717	74 975
Summa kortfristiga skulder		354 794	276 423
Summa skulder		12 264 794	12 386 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 890 953	42 304 019

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-163 614	-131 268
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	581 500	581 500
	417 886	450 232
Erhållen ränta	5 718	2 041
Erlagd ränta	-133 541	-135 913
Övriga poster	0	-1 521
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	290 062	314 839
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 691	-1 119
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	78 371	5 510
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	366 743	319 230
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 743	119 230
Likvida medel vid årets början	543 995	424 765
Likvida medel vid årets slut	710 738	543 995
	166 743	119 230

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	125 954 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	546 408	546 408
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 449	2 643
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 829	0
	<u>550 686</u>	<u>549 051</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar; år 2020 och år 2021	0	3 409
	<u>0</u>	<u>3 409</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-24 354	-6 049
Renhållning	-24 600	-15 930
TV, bredband, iptelefoni	-14 400	-14 400
Förvaltningskostnader	-2 399	0
Försäkringar	-23 609	-21 984
Övriga driftskostnader	-1 788	-875
	<u>-91 150</u>	<u>-59 238</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 614	-12 025
Övriga förvaltningskostnader	-29 036	-27 484
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 139
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-84
Förbrukningsinventarier	0	-259
	<u>-41 650</u>	<u>-42 991</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-581 500	-581 500
	<u>-581 500</u>	<u>-581 500</u>
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-1 521
	<u>0</u>	<u>-1 521</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 931 200	38 931 200
Ingående anskaffningsvärde mark	5 308 800	5 308 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 240 000	44 240 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 491 846	-1 910 347
Årets avskrivningar byggnader	-581 500	-581 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 073 346	-2 491 846

Utgående redovisat värde

41 166 654 41 748 154

Redovisade värden byggnader	35 857 854	36 439 354
Redovisade värden mark	5 308 800	5 308 800

Fastighetsbeteckning: Söbben 1:152, Orust Kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	12 400 000	1 620 000	14 020 000	14 020 000
		12 400 000	1 620 000	14 020 000	14 020 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 561	11 871
	13 561	11 871

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-01	200 000	200 000
			200 000	200 000

Not 11 BANK

Danske Bank	-129	1 659
	-129	1 659

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,09%	2026-06-30	12 110 000	200 000
				12 110 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 910 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					200 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					200 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 110 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	7 800
Upplupna räntekostnader	738	373
Upplupen revision	0	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	41 490	47 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 489	7 200
	72 717	74 975

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mille Milakovic

.....
Jan Swedenborg

.....
Henrik Nilsson

.....
Nina Salsten

.....
Steinar Mjærum

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orust Marina, org.nr. 769622-9660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orust Marina för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orust Marina för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ellös

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Orust Marina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MILLE MILAKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 07:15:33



STEINAR MJÆRUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 18:54:38



JAN SWEDENBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:19:37



HENRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:09:41



NINA SALSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:05:13



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 05:39:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Orust Marina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 05:39:57



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.